

Kiel – Düsternbrook

# Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage von Kiel

????????? ??????????: 25053044.34



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 200.000 EUR • ??????????: ca. 59,78 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ??? ??????

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????? | 25053044.34              |
| ????????????        | ca. 59,78 m <sup>2</sup> |
| ???????             | 4                        |
| ?????????           | 3                        |
| ???????????? ??     | 3                        |
| ??????????          |                          |
| ?????????           | 1                        |
| ???? ?????????????  | 1955                     |

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????        | 200.000 EUR                                                                           |
| ????????????       | ??????                                                                                |
| ????????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????? | 2013                                                                                  |
| ????????           | ??????                                                                                |
| ????????????       |                                                                                       |
| ??????             | ?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                                     |

???????? ??????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

????????????? ??????????

|                                                   |                              |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ?????                        | ??????? ??????<br>??????????                                                 | 124.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 07.07.2031                   | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                 | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1956           |

??????? ???????? : 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



???????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ?????????



???????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



???????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ???????



??????? ???????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????? : 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????





VP VON POLL  
FINANCE

## IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

??????? ???????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## ??? ?????? ??????????

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet den perfekten Wohnraum für Singles oder Paare. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, in der sich jedes Familienmitglied wohlfühlen kann. Das großzügige Wohnzimmer dient als zentraler Treffpunkt für gemeinsame Stunden, die Küche ist modern und funktional gestaltet, sodass Kochen zum Vergnügen wird. Ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne sorgt Komfort im Alltag. Der sonnige Balkon rundet diese Wohnung perfekt ab.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Umgebung: Schulen, Kitas und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass auch ohne Auto alle wichtigen Ziele bequem erreichbar sind. Zudem sorgen nahegelegene Grünflächen für Erholung und bieten Kindern viel Platz zum Spielen im Freien.

Aktuell ist diese Wohnung für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 480,00 Euro vermietet. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf die Mieter keine Innenaufnahmen zur Verfügung stellen können.

Mit einer Finanzierung über unseren Ansprechpartner, Von Poll Finance, erhalten Sie spezielle Sonderkonditionen exklusiv für diese Immobilie - fragen Sie uns gerne danach.

Diese Wohnung vereint Funktionalität, Komfort und eine attraktive Lage – perfekt für junge Menschen, die ein neues Zuhause in Kiel suchen oder für Kapitalanleger. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnangebot überzeugen!

??????? ???????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

??? ??? ??? ??????????

Düsternbrook erstreckt sich entlang der westlichen Uferseite der Kieler Förde und gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Im Norden grenzt der Stadtteil an Wik, im Westen an die Innenstadt und im Süden an Brunswik. Die direkte Lage am Wasser sowie die vielen Grünflächen, darunter die Forstbaumschule und das Düsternbrooker Gehölz, verleihen dem Viertel eine besondere Attraktivität. Die Kiellinie, eine der bekanntesten Promenaden Kiels, zieht sich entlang des Fördeufers und bietet nicht nur einen herrlichen Blick auf die vorbeiziehenden Segelboote und Fähren, sondern auch eine direkte Verbindung in die Innenstadt.

Verkehrstechnisch ist Düsternbrook bestens angebunden. Die Kieler Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und sorgen für eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Besonders attraktiv ist die ausgeprägte Fahrradinfrastruktur: Die Kiellinie sowie weitere gut ausgebauten Radwege ermöglichen eine komfortable und umweltfreundliche Fortbewegung. Auch der Tirpitzhafen, ein bedeutender Marinestützpunkt, sowie der nahe gelegene Fährhafen sind schnell erreichbar, was die Lage des Stadtteils besonders attraktiv macht.

??????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 124.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25053044.34 - 24105 Kiel – Düsternbrook

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)